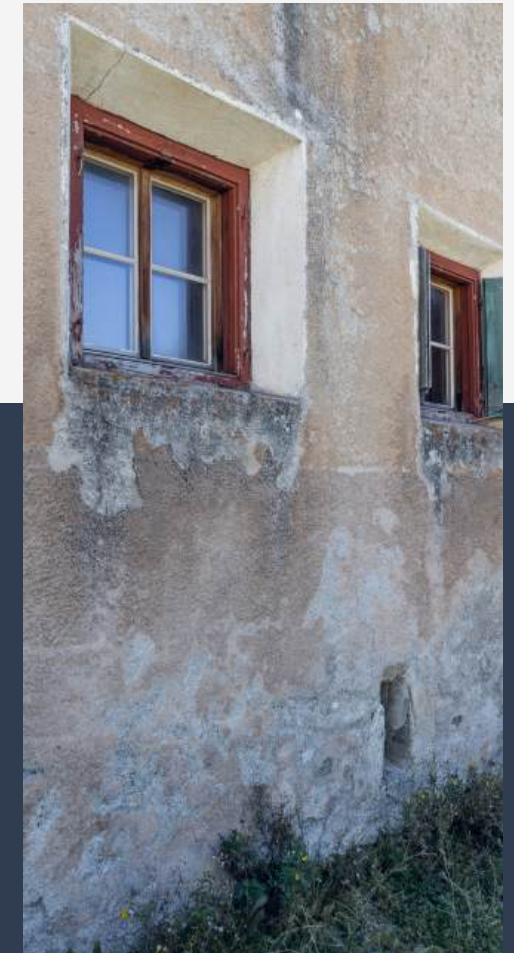


# CHASA PIZ COTSCHEN

Wohlfühloase im Herzen des Unterengadins

# INHALT

Neues Leben im altem Gemäuer	Seite 3
Das Weiler Bos-cha	Seite 4
Das Projekt	Seite 5
Der Umbau	Seite 6
Fassaden	Seite 7-11
Schnitte	Seite 12
Übersicht Grundrisse	Seite 13
Wohneinheiten	Seite 14
Wohnung 1	Seite 15
Wohnung 2	Seite 16
Wohnung 3	Seite 17-18
Wohnung 4	Seite 19-20
Die Geschichte des Engadins	Seite 21
Lage & Kultur	Seite 22
Umgebung & Freizeit	Seite 23
Architekt & Bauleitung	Seite 24
Informationen / Verkauf / Kontakt	Seite 25





## NEUES LEBEN IN ALTEM GEMÄUER

Willkommen im exklusiven Neubauprojekt Chasa Piz Cotschen – einem Juwel in der idyllischen Ortschaft Bos-cha, in der Gemeinde Scuol, im Kanton Graubünden. Dieses herausragende Projekt vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine einmalige Gelegenheit für Geniesser, die die Ruhe schätzen bis hin zum Naturverbundenen Wanderer, Sommer- oder Wintersportler.

Vom Wohnhaus aus dem Baujahr um 1700 bis hin zur Pension / Gasthaus Piz Cotschen, ein Wahrzeichen der Region, existiert seit mindestens Anfang des 20. Jahrhunderts und hat eine reiche Geschichte, die bis ins Jahr 1906 zurückverfolgt werden kann. Nachforschungen belegen, dass die Liegenschaft bis 1910 als Pension bewirtschaftet wurde. Später wurde das Haus bis etwa 2020 als Bauernbetrieb genutzt.



## DAS WEILER BOS-CHA

Bos-cha, ein kleiner Weiler in der Gemeinde Scuol im Unterengadin, hat eine interessante Geschichte. Der Weiler liegt auf einer Höhe von 1664 Metern am Rande einer Hangterrasse mit Blick auf die Tallandschaft und besteht aus etwa einem Dutzend Häusern mit rund 30 Einwohnern.

Bos-cha war ursprünglich ein Übernachtungsort an der alten Durchgangsstrasse, die bis 1862 über Guarda, Bos-cha, Chanoua und Ftan nach Scuol führte. Ausser einer Stephanskapelle (1525), die in ein Privathaus umgewandelt wurde, ist der Ort urkundlich nirgends erwähnt.

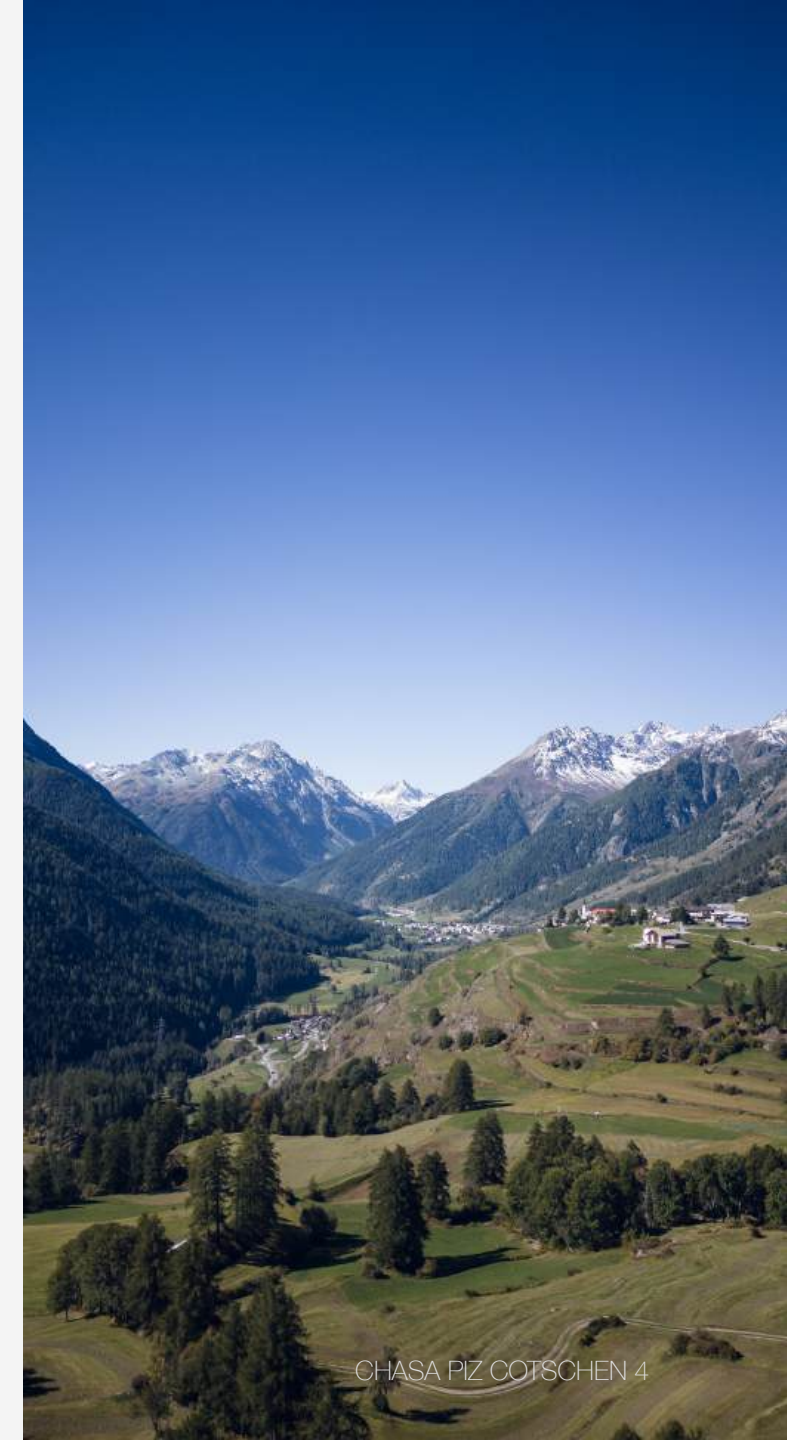
Bos-cha ist heute ein ruhiger Weiler, der seinen historischen Charme bewahrt hat und ein beliebtes Ziel für Wanderungen und Erholung in der Natur ist. Die idyllische Lage und die gut erhaltenen traditionellen Gebäude machen Bos-cha zu einem interessanten Ort für Besucher, die die ursprüngliche Lebensweise des Engadins erleben möchten.



## SEHENSWÜRDIGKEITEN

Bemerkenswerten Sehenswürdigkeiten in Bos-cha zählen das Haus Viletta-Claglùna mit seinem imposanten Barockgiebel. Das Haus wurde um 1630 gebaut. Um 1830 renovierte der Bauer Friedrich Huder, der kurz vorher eine Zeit lang in Venedig lebte, das Haus und konstruierte das Dach nach venezianischem Stil.

Auch die Überreste der alten Mühle (Vegl Muglin) am Bach auf dem Weg von Bos-cha nach Guarda, die 1853 gebaut wurde, sollte hier erwähnt werden. Die Mühle wurde 1951 im grossen Lawinenwinter zerstört, kurz nachdem sie unter Heimatschutz gestellt worden war. Heute sind noch einige Mauerreste, zwei Mühlsteine und das imposante Wasserrad zu sehen. Dieser Platz wird heute, als Rastplatz am kleinen Bergbach, von Wanderer benutzt.





## DAS PROJEKT

Das Anwesen besteht aus:

1. Wohnhaus Baujahr um 1700
2. Erweiterung Gasthaus Baujahr um 1900
3. einer Veranda Baujahr um 1950

Dieses architektonische Objekt vereint traditionelles Handwerk mit modernem Luxus und fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Die Parzelle 32878 bietet nicht nur großzügigen Raum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In diesem historischen Gebäude entstehen nun vier exklusive Eigentumswohnungen. Zwei dieser Wohnungen sind als Erstwohnung konzipiert, während die anderen beiden als Zweitwohnung dienen. Der Totalumbau des Gebäudes umfasst eine vollständige Sanierung, bei der die ursprüngliche Substanz bewahrt und mit zeitgemäßem Innendesign und luxuriösem Komfort kombiniert wird. Originalelemente wie die charmante Arvenstube, so wie die gewölbte Küche bereichern die moderne Architektur und verleihen den Räumen zusätzlichen Charme.

Die Verwendung edler Materialien und raffinierter Designelemente sorgt für ein exklusives Wohngefühl. Typische Engadiner Stilelemente wie das wohlriechende Arvenholz verleihen den Wohnungen einen unverwechselbaren alpinen Charakter.

Für das Interieur stehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob hochwertig klassisch oder im stilvollen Chalet-Chic – zum jetzigen Zeitpunkt des Projekts können Sie die Details von Ausbau und Innenausstattung innerhalb der baulichen Möglichkeiten noch mitbestimmen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in ein prestigeträchtiges und historisches Anwesen zu investieren und Teil der reichen Geschichte von Bos-cha zu werden. Chasa Piz Cotschen wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen – perfekt für Käufer, die das wirklich Besondere suchen.

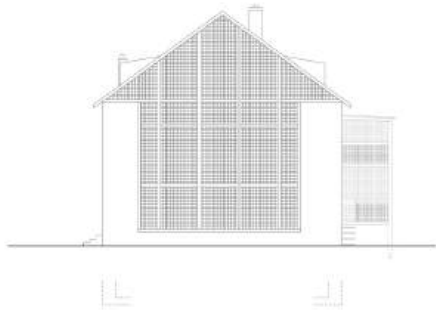
# CHASA PIZ COTSCHEN

## DER UMBAU

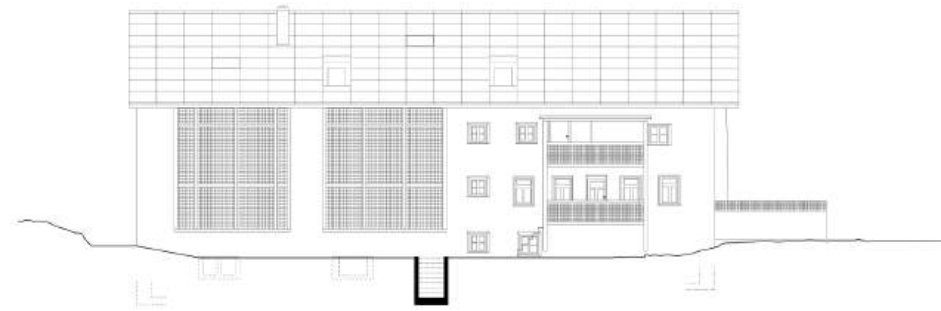
Modern  
Historisch  
& Alpin



# FASSADEN



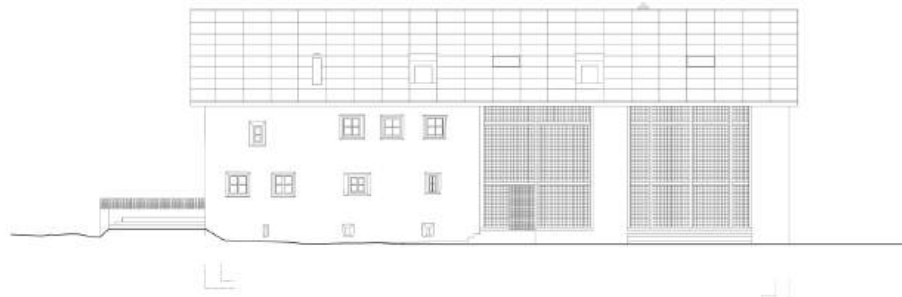
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

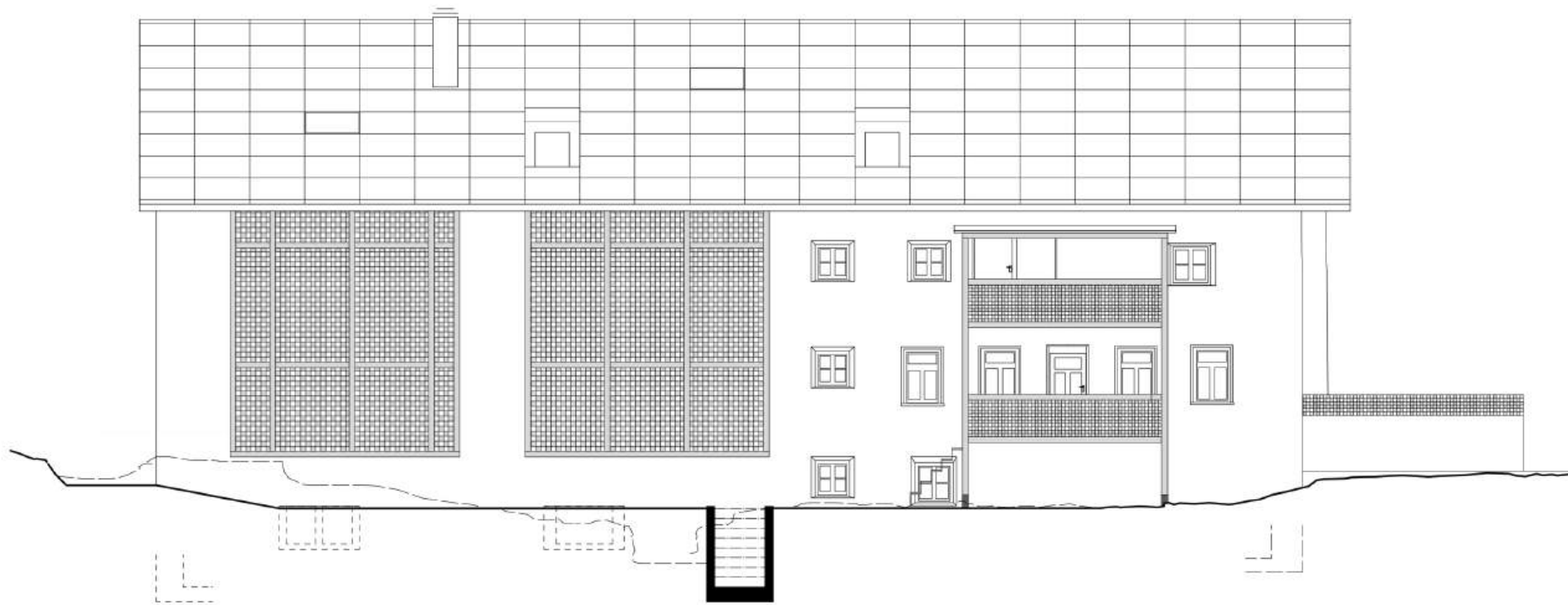


ANSICHT WEST

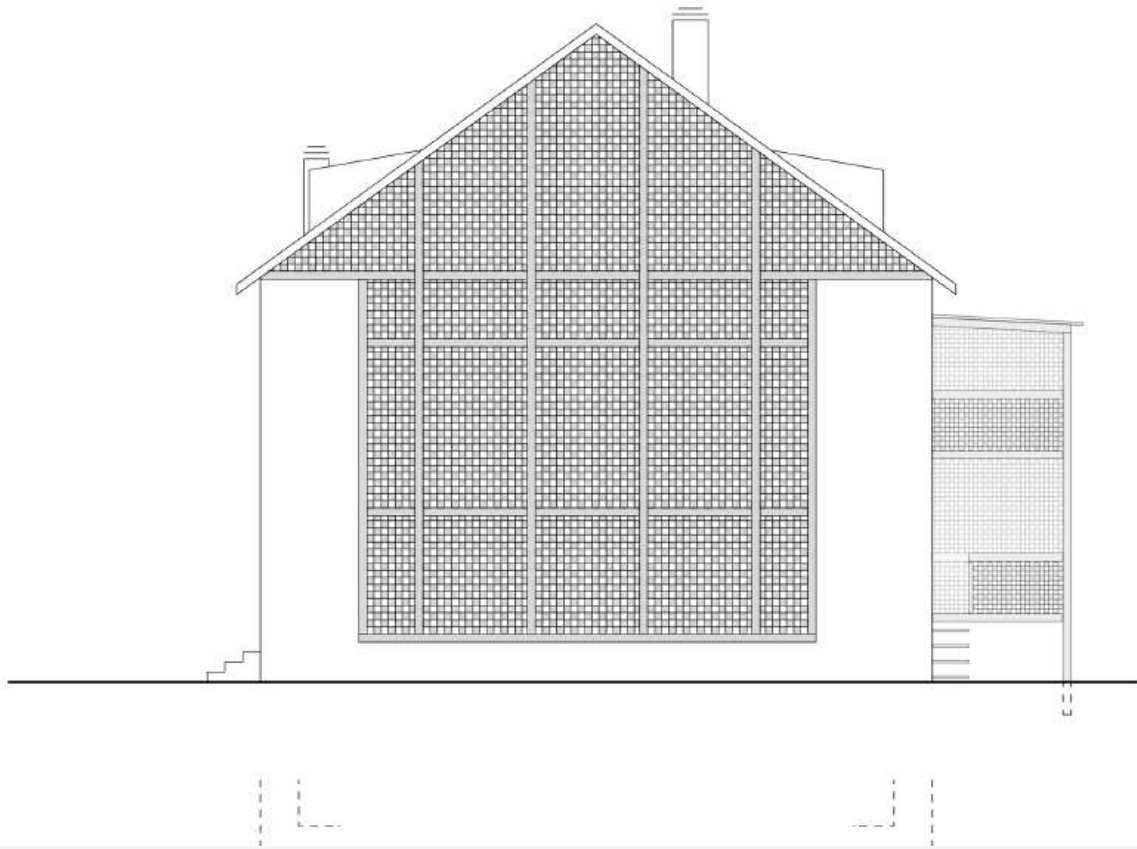


## NORD FASSADE

# OST FASSADE



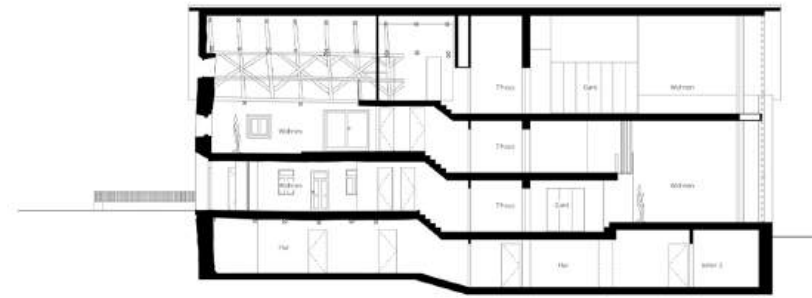
# SÜD FASSADE



# WEST FASSADE



# SCHNITTE





## UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume und Naturkeller, für die jeweiligen Wohneinheiten, sowie die Gemeinschaftsräume Waschküche, Velo- und Skiraum.



## ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnungen Nr.1 und Nr. 2, sowie der Eingang für die Wohnungen Nr.1, Nr.3 & Nr.4 auf der Westseite und der Eingang für die Wohnung Nr.2 auf der Nordseite.



## OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befindet sich jeweils ein Teil der Wohnung Nr. 1 und Nr. 3.



## DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss befindet sich ein Teil der der Wohnungen Nr. 3 und die Wohnung Nr. 4.

# ÜBERSICHT GRUNDRISSSE



## ALLE WOHNHEITEN DES BAUPROJEKTS CHASA PIZ COTSCHEN

### «CRAISTAS» / Wohnung 1 – **VERKAUFT**

4.5 Zi Maisonettewohnung – Zweitwohnung – Wohnfläche 141.40m<sup>2</sup> / Verkaufsfläche 167.65m<sup>2</sup>

### «PIZ COTSCHEN» / Wohnung 2 – **VERKAUFT**

4.5 Zi Erdgeschosswohnung – Erstwohnung – Wohnfläche 103.75m<sup>2</sup> / Verkaufsfläche 118.55m<sup>2</sup>

### «PRASÜRAS» / Wohnung 3 – **VERKAUFT**

5.5 Zi Maisonette Dachwohnung - Zweitwohnung – Wohnfläche 148.10m<sup>2</sup> / Verkaufsfläche 191.70m<sup>2</sup>

### «BOS-CHETTA» / Wohnung 4 – **VERKAUFT**

3.5 Zi Dachwohnung – Erstwohnung – Wohnfläche 83.40m<sup>2</sup> / Verkaufsfläche 114.60m<sup>2</sup>



**VERKAUFT**

# „CRAISTAS“ / WOHNUNG NR. 1

## 4.5 Zimmer Maisonette Wohnung



### ECKDATEN

#### Allgemeine Informationen

- Wohnungsnummer: 1
- Grundbuchnummer: 32878-1
- Beschreibung: 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung
- Lage: Erdgeschoss/Obergeschoss Süd
- Nutzung: Zweitwohnung

#### Flächenangaben

- Hauptnutzfläche (HNF): 141.40 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil (NNF): 26.25 m<sup>2</sup>
- Balkon (ANF): 21.40 m<sup>2</sup>
- Garten (ANF): 513.55 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche (NF): 167.65 m<sup>2</sup>



## „PIZ COTSCHEN“/ WOHNUNG NR. 2 4.5 Zimmer Wohnung



### ECKDATEN

#### Allgemeine Informationen

- Wohnungsnummer: 2
- Grundbuchnummer: 32878-2
- Beschreibung: 4 1/2-Zimmer-Wohnung
- Lage: Erdgeschoss Nord
- Nutzung: Erstwohnung

#### Flächenangaben

- Hauptnutzfläche (HNF): 103.75 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil (NNF): 14.80 m<sup>2</sup>
- Gedeckter Balkon (ANF): 11.30 m<sup>2</sup>
- Garten (ANF): 131.55 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche (NF): 118.55 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

# „PRASÜRAS“ / WOHNUNG NR. 3 5.5 Zimmer Maisonette Dachwohnung





# „PRASÜRAS“ / WOHNUNG NR. 3 5.5 Zimmer Maisonette Dachwohnung



## ECKDATEN

### Allgemeine Informationen

- Wohnungsnummer: 3
- Grundbuchnummer: 32878-3
- Beschreibung: 5 1/2-Zimmer-Maisonette- Dachwohnung
- Lage: Obergeschoss/Dachgeschoss Nord
- Nutzung: Zweitwohnung

### Flächenangaben

- Hauptnutzfläche (HNF): 148.10 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil (NNF): 32.05 m<sup>2</sup>
- > 1.60 m (NNF): 11.55 m<sup>2</sup>
- Gedeckter Balkon (ANF): 11.30 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche (NF): 191.70 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

**„BOS-CHETTA“ / WOHNUNG NR. 4**  
**3.5 Zimmer Dachwohnung**





# „BOS-CHETTA“ / WOHNUNG NR. 4

## 3.5 Zimmer Dachwohnung



### ECKDATEN

#### Allgemeine Informationen

- Wohnungsnummer: 4
- Grundbuchnummer: 32878-4
- Beschreibung: 3 1/2-Zimmer-Dachwohnung
- Lage: Dachgeschoss Süd
- Nutzung: Erstwohnung

#### Flächenangaben

- Hauptnutzfläche (HNF): 83.40 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil (NNF): 14.70 m<sup>2</sup>
- > 1.60 m (NNF): 16.50 m<sup>2</sup>
- Balkon (ANF): 9.10 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche (NF): 114.60 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**



# DIE GESCHICHTE DES ENGADINS

Das Engadin, ein alpines Hochtal in der heutigen Schweiz, war vor dem 11. Jahrhundert nur spärlich besiedelt. Im 11. Jahrhundert begannen die Herren von Tarasp mit der Rodung und Besiedlung des Tals. Die Region wurde Teil des Heiligen Römischen Reiches und kam später unter die Kontrolle der Bischöfe von Chur und verschiedenen lokalen Adelsfamilien.

Drei Bünde (Lia Rumantscha): Im späten Mittelalter formierten sich im Gebiet des heutigen Graubündens die drei Bünde:

1. Gotteshausbund (gegründet 1367) – ein Zusammenschluss verschiedener Gemeinden und Klöster.
2. Grauer Bund (gegründet 1395) – benannt nach den grauen Mänteln der teilnehmenden Bauern.
3. Zehngerichtebund (gegründet 1436) – umfasste zehn Gerichtsbezirke im Prättigau.

Diese Bünde bildeten eine Art Föderation, die die lokale Autonomie und Rechte gegen äußere Einflüsse, insbesondere die Habsburger, verteidigte.

Nach dem Schwabenkrieg im Jahre 1499 und dem Frieden von Basel wurde das Engadin faktisch Teil der Eidgenossenschaft. Die Region genoss jedoch weiterhin eine beträchtliche Autonomie und war de facto unabhängig innerhalb des Heiligen Römischen Reiches.

Mit dem Reichsdeputationshauptschluss von 1803 wurde Graubünden, einschließlich des Engadins, offiziell ein Kanton der Schweiz. Dies markierte das Ende der politischen Eigenständigkeit der Drei Bünde und ihre Integration in die moderne Schweiz.

Das Engadin entwickelte sich zu einer wichtigen Region für Landwirtschaft, Viehzucht und Handel. Der Bau der Rhätischen Bahn im späten 19. Jahrhundert förderte den Tourismus und die wirtschaftliche Entwicklung weiter. Die Region ist bekannt für ihre rätoromanische Kultur und Sprache, die bis heute gepflegt wird.

Heute ist das Engadin eine bedeutende Tourismusregion, bekannt für seine Wintersportmöglichkeiten, seine atemberaubende Landschaft und seine kulturellen Veranstaltungen. Der Erhalt der rätoromanischen Kultur und die Förderung des nachhaltigen Tourismus sind wichtige Ziele der Region.



## LAGE & KULTUR

Die Sonnenstube Unterengadin ist bekannt für ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Schweizerische Nationalpark, der erste Nationalpark der Alpen, bietet eine unberührte Wildnis, in der Wanderer und Naturliebhaber seltene Alpenpflanzen und -Tiere beobachten können. Die Via Engiadina, ein Wanderweg der auch durch Bos-cha führt, und sich über 60 Kilometer erstreckt, bietet spektakuläre Aussichten und kulturelle Sehenswürdigkeiten durch typische Engadiner Dörfer mit sgraffitoverzierten Häusern von Zernez über Guarda, Ardez, Ftan, Sent oder Tschlin.

Andere Kultur Sehenswürdigkeiten sind unter anderem: Das Schloss Tarasp mit dem Taraspersee wurde im Jahre 1040 von den Herren von Tarasp erbaut, die aus der Region im Comersee Italien ins Engadin gezogen waren. Napoleon hat Tarasp im Jahre 1803 der Schweiz beziehungsweise dem Kanton Graubünden zugeteilt. Bis dahin war das Gemeindegebiet aus strategischen Gründen eine Enklave der Habsburger. Heute zeigt sich diese Vergangenheit noch in der Konfessionszugehörigkeit. Tarasp blieb als Katholische Enklave im sonst reformierten Engadin aufgrund auch seiner Historischen Zugehörigkeit zu den Habsburgern.

Das Unterengadiner Museum in Scuol. Das Museum d'Engiadina Bassa in Scuol befindet sich in einem geschichtsträchtigen Gebäude, das im Volksmund als „chà gronda“ oder „la Clastra“ bekannt ist. Dieses Gebäude, dessen Grundmauern möglicherweise Teil eines im Jahr 1098 von Eberhardt, einem der Herren von Tarasp, gegründeten Klosterkomplexes sind, wurde zwischen 1702 und 1704 zu seiner heutigen Form ausgebaut.

Im Jahr 1954 übernahm der neu gegründete Museumsverein das Gebäude und richtete darin das Unterengadiner Regionalmuseum ein. Dieses Museum bietet einen Einblick in ein authentisches Engadiner Haus und die ursprüngliche, einzigartige Lebens- und Baukultur der Region.



## UMGEBUNG & FREIZEIT

Das Unterengadin bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung in einer der schönsten Naturlandschaften der Schweiz. Im Sommer kommen Gleitschirmflieger auf ihre Kosten, wenn sie von der Motta Naluns in Scuol über die malerischen Weiler gleiten. Für Abenteurer gibt es spannende Rafting-Touren auf dem Inn, während Golfer in Vulpera ihr Können unter Beweis stellen können. Reitbegeisterte Familien finden in San Jon ideale Bedingungen. Besonders beliebt bei Mountainbikern sind die zahlreichen Trails, die verschiedene Schwierigkeitsgrade abdecken und durch die spektakuläre Landschaft des Unterengadins führen. Rund um Scuol bieten die Strecken sowohl anspruchsvolle Abfahrten als auch gemütliche Touren für Familien. Insgesamt umfasst das Netz der Mountainbike-Trails mehrere hundert Kilometer, die durch atemberaubende Natur und reizvolle Dörfer führen. Auch die kleinsten kommen dank den Kinderspielplätzen und dem Freibad in der Nähe auf Ihre Kosten.

Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler. Die Skigebiete Ftan – Scuol – Sent bieten erstklassige Skipisten, der Schlittenweg von Prui nach Ftan sowie die Möglichkeiten zum Schlittschuhlaufen in der Sportanlage Trü in Scuol und in der Eishalle Gurlaina. Auch Curling und viele weitere Winteraktivitäten stehen zur Verfügung. Langläufer können sich auf über 90 Kilometer gut präparierte Loipen freuen, die sowohl für klassische Läufer als auch für Skater geeignet sind. Diese Strecken führen durch die malerische Winterlandschaft des Unterengadins und bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Bergwelt. Ein besonderes Highlight ist die Langlauf-Route von Martina entlang des Inns bis nach Scuol.

Das Unterengadin ist somit ein ganzjähriges Paradies für Outdoor-Enthusiasten und Erholungssuchende, eingebettet in eine der schönsten Naturkulissen der Schweiz.

Für Entspannung sorgt das Bogn Engiadina in Scuol, ein Mineralbad mit vielfältigen Wellness-Angeboten, darunter Saunen, Dampfbäder und gemütliche Ruhebereiche. Das Unterengadin ist bekannt für seine zahlreichen Mineralquellen, die eine bedeutende Rolle im Bädertourismus der Region spielen. In der Umgebung von Scuol, Tarasp und Vulpera sprudeln über 20 Mineralquellen, die bereits seit dem 14. Jahrhundert bekannt sind und damals schon für ihre heilende Wirkung genutzt wurden.

## ARCHITEKT

Der Umbau der Chasa Piz Cotschen wird durch den Architekten Teodor Biert, geplant und durchgeführt.

Teodor Biert hat sich seit mehr als 40 Jahren mit den unterschiedlichen Bauten im Engadin und Bergell einen Namen gemacht.

Sei es ein altes Engadinerhaus bei sich im Tal oder ein Steinhaus aus den Bergell, einfach oder auch sehr aufwendig renovieren. Aus angeschlossenen Scheunen oder Stallungen Wohnungen realisieren oder auch Alte Substanzen und neue, modernen Elemente, zusammenführen. Sanierungen von historischen Gebäuden ist einer seiner Leidenschaften. Teodor Biert hat schon in sehr vielen Gemeinden im Engadin «seine Werke und Handschrift» hinterlassen, aber noch nie in der Gemeinde Bos-cha, was für ihn einen zusätzlichen Reiz ist.

Das Haus Piz Cotschen, in den Jahren um 1700 gebaut wurde, wird wieder seine Ursprüngliche Charme, einfach mit alten Engadiner- und neuen Wohnkomfort bekommen. Aus der ehemaligen Pension / Gasthaus werden 4 einzelne Wohnungen entstehen, also wieder zurück zur Pension / Gasthaus von damals.

Teodor Biert, Architekt  
Postfach 51  
**7550 Scuol**

teodor.b@me.com  
<https://teodorbiert.ch>



## BAULEITUNG

Marcus Mayer ist der Gründer und Inhaber der Confidenza Bau & Immobilien. Mit 28 Jahren Erfahrung im Hoch- und Tiefbau konnte er sich stetig weiterbilden und ein breites Spektrum an Fachkompetenzen erwerben, von der Lehre über Vorarbeiter und Polier bis hin zum Techniker HF, Betriebsmanager NDS und Lehrgang Immobilientreuhand. Er hat das erlernte Wissen operativ als Baustellen-, Regional- und Niederlassungsleiter sowie Immobilientreuhänder eingesetzt.

Teodor Biert ist glücklich, Marcus Mayer für das Projekt Chasa Piz Cotschen gewonnen zu haben. Mit seiner sehr grossen Erfahrung wird er für das Projekt die Bauleitung, Management, Koordination und Abwicklung übernehmen und mit Teodor Biert, das anspruchsvolle Bauprojekt Chasa Piz Cotschen in Bos-cha, erfolgreich umsetzen.

Confidenza  
Bau & Immobilien AG  
Giarsun 120  
**7545 Giarsun**

marcus.mayer@confidenza.swiss  
<https://confidenza.swiss>



## INFORMATIONEN

### Projektierung & Termine

Teodor Biert, Architekt

Baubeginn: Herbst 2024

Bezugsbereitschaft: Frühling 2026

BIROTUS AG

[info@bos-cha.com](mailto:info@bos-cha.com)

Tel: +41 81 860 15 80



[www.bos-cha.com](http://www.bos-cha.com)